# 臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度消字第2號

原　　告
即被選定人　張耀瓏
訴訟代理人　林志嵩律師
被　　告　和通建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李怡寧
訴訟代理人　王國忠律師
　　歐宇倫律師
複 代 理人　李榮林律師
參　加　人　旺邦營造股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　曹峻豪
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　葉大殷律師
　　李貞儀律師
　　劉芷安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告及如附表一編號2所示選定人各如附表一「本院判准金額」欄所示之金額，及均自民國111年12月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔200分之13，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如分別以如附表一「本院判准金

額」欄所示之金額為原告及如附表一編號2所示選定人預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「多數有共同利益之人，不合於前條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴。」；「訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其他當事人脫離訴訟。」，民事訴訟法第41條第1、2項定有明文。又「選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，已足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，初不以對訴訟標的必須合一確定者為必要。」（最高法院87年度台上字第2917號民事裁判意旨參照）。查本件選定人Ａ０５（詳如附表一編號2，下稱選定人）與被選定人即原告主張其等前於民國108年起陸續向被告買受其所興建「上合居」建案中，如附表一所示之房地（其中房屋部分合稱系爭房屋，與坐落基地則合稱系爭房地），然系爭房地點交後，陸續出現如附表二之1、2所示之瑕疵，且就電梯品牌有廣告不實，又欠缺使用許可證之情，致原告及選定人受有損害，請求被告應賠付各該瑕疵修復費用，並賠償電梯品牌更換及取得使用許可證之費用、精神慰撫金及懲罰性賠償金，核選定人及原告主張之主要攻擊方法相同，且具有共同利益，則選定人以原告為被選定人提起本件訴訟，並提出選定人選定書附卷為憑（見本院卷㈠第151頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、次按「就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。」，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查原告及選定人主張其等分別向被告買受如附表一所示之系爭房地，然於點交後陸續出現如附表二之1、2所示之瑕疵，又被告係將「上合居」建案委由參加人

旺邦營造股份有限公司（下稱旺邦公司）承攬（見後述不爭執事項㈡），是參加人主張其就本件訴訟屬具有法律上利害關係之第三人，爰於訴訟繫屬中具狀聲明參加訴訟（見本院卷㈡第479至481頁），依上說明，核無不合，應予准許。

三、末按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限」；「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。本件原告原起訴聲明為：㈠原告及選定人請求被告應連帶給付原告新臺幣（下同）3,653萬8,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。嗣具狀變更訴之聲明第1項為：㈠被告應給付原告及選定人各如附表一「總請求金額」欄所示之金額（2人合計482萬7,366元），及均自111年12月22日（按，即起訴狀繕本送達之翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息等情（見本院卷㈦第126至147頁）。經核，原告不再主張「連帶」，應係更正法律上陳述，另請求金額之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，均應予以准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣原告及選定人前於108年間陸續向被告買受其所興建「上合居」建案之系爭房地（原告及選定人各買受之房屋編號、契約簽立時間、買賣總價金、點交時間均詳如附表一所示）。嗣於點交後，原告及選定人發現各自所買受之系爭房屋出現諸多瑕疵，經多次通知被告修繕，被告雖曾於111年3月1日至111年8月25日期間進場修繕，惟修繕完成後仍有滲水、白華、磁磚空鼓等諸多瑕疵（詳如附表二之1、2所示）；另被告係以「新成屋透天電梯別墅」之名義對外銷售，且其曾以廣告對外宣稱電梯品牌係使用「TOHISBA節能電梯」，然系爭房屋之室內電梯實均屬二次施工之違建，並未依法取得昇降設備使用許可證，且係「崇友牌」，顯有廣

告不實之情，致使原告及選定人因而另須支出更換電梯及取得使用許可證之費用，是就附表二之1、2所示瑕疵及更換電梯、取得使用許可證部分，依民法第359條之規定請求減少價金，並依民法第179條之規定，請求被告返還所減少之價金，或依民法第360條、第227條第1項之規定請求損害賠償，且主張擇一為有利判決；又被告於銷售及交付系爭房屋過程中，明知系爭房屋電梯並無使用許可證、電梯品牌廣告不實及如附表二之1至2所示瑕疵等情，仍隱匿、規避，故意造成原告及選定人受有損害，依消費者保護法（下稱消保法）第51條及公平交易法第31條之規定，應另給付懲罰性賠償金。再者，被告惡意隱瞞系爭房屋之前揭瑕疵，影響原告及選定人之居住安寧人格權，致原告及選定人因而受有精神上之痛苦，爰依民法第195條第1項之規定請求精神慰撫金等語。並聲明：如程序事項變更後聲明所示。

二、被告則以：

㈠關於原告及選定人就系爭房屋之編號、契約簽立時間、買賣總價金、點交時間，及室內電梯未申請使用許可證等節，被告均不爭執，另對原告列舉如附表二之1、2所示之瑕疵及其修復費用，與社團法人臺灣省土木技師公會（下稱臺灣土木技師公會）於113年1月19日（113）省土技字第0391號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）相符者，被告對此亦不爭執。惟原告及選定人係於110年3月至10月間通知被告系爭房屋有如附表二之1、2所示瑕疵存在，而原告係於111年11月22日起訴，其於起訴前並未依民法第365條第1項之規定，在通知瑕疵後6個月內請求減少價金，亦未舉證被告有民法第365條第2項故意不告知瑕疵之情形，顯已逾除斥期間，不得再請求減少價金。

㈡又原告及選定人雖以系爭房屋存有瑕疵，主張依民法第227條第1項之規定，請求不完全給付之損害賠償等語。惟原告及選定人並未向被告催告或定期催告修補，是被告自不負有給付遲延之損害賠償責任。縱認原告及選定人曾向被告催告

或定期催告修補，然被告後續業已進行修繕，並無不修繕之情，且其等曾再次向被告表示系爭房屋有如附表二之1、2所示瑕疵之情，被告亦再次提出修繕方案欲進行修繕，然均遭其等拒絕，致迄今仍無法修繕，此係原告及選定人受領遲延，顯非可歸責於被告之事由，以致於被告未為給付，依民法第230條規定，被告不負給付遲延之責任。

㈢再者，原告及選定人所主張之系爭房屋瑕疵均係商品自傷，並未造成原告及選定人之安全或固有財產之實際損害，故此非屬消保法第7條規定之保護範圍，更無從以被告銷售之系爭房屋存有瑕疵，而另依消保法第51條規定請求被告給付懲罰性賠償金。此外，原告及選定人係財產受損，是其等就財產損害主張精神慰撫金部分，亦無理由。

㈣至原告請求更換電梯品牌部分，因原告及選定人均屬成屋買賣，其等在購屋前均曾先行確認實際屋況後始買入，締約時亦均知悉系爭房屋實際裝設之電梯廠牌，廠商，型號等，相關電梯資訊，於點交時亦均有交付「電梯操作使用手冊」，交屋清單亦載明「崇友電梯說明書及保固書1份」，足證原告及選定人均知悉電梯為崇友牌之產品，原告對行政院公平交易委員會（下稱公平會）舉發被告廣告不實，係在本件訴訟爭議發生後才以後續發現之證據為舉發，原告及選定人在簽訂系爭房地之買賣契約時，並不知悉有該則廣告存在，是原告及選定人請求更換電梯品牌之費用，並無理由。又目前建築實務上並未強制5樓以下透天住家電梯須依規定檢查，倘家用電梯有正式申請使用許可證，即需依規定實施定期保養及定期檢查，如原告及選定人認電梯使用許可證係裝置電梯之附隨義務，被告願意補正，然因本建案之竣工圖由社區住戶管理委員會（下稱管委會）執有保管中，被告數度請求管委會提供以便補辦建物使用執照，惟未獲回應，以致迄無進展，此結果非可歸責於被告，是原告及選定人就電梯未取得使用許可證部分，請求被告賠償，亦無理由。

㈤並聲明請求：1.原告之訴駁回；2.如受不利益之判決，願供

擔保請宣告免為假執行。

三、參加人陳述意見略以：

被告為「上合居」建案之業主，將「上合居」建案交予參加人承攬。「上合居」建案108年間年初起開始辦理交屋前檢查作業，經被告驗收確認完畢後，自108年6月25日起算保固期間，在保固期間參加人對於被告要求修繕或配合事項，均已配合辦理。又因「上合居」建案位處宜蘭多雨氣候且鄰近山區濕度高，外牆易產生白華，被告原設計防水施作範圍不符實際需求，被告曾於108年12月17日委請參加人就「上合居」建案之住宅外牆施作防水追加工程。然被告嗣後竟於109年初起即拒絕參加人進行「上合居」建案之保固修繕及防水追加工程，經參加人再三催告，向被告表達就其要求之修繕或配合事項，被告依舊阻攔拒絕參加人進場施作。其後，被告更向參加人表示將逕行委請第三人就「上合居」建案之住宅進行修繕及施作其他工程，是原告及選定人所主張本件瑕疵均係被告或是由其委請其他廠商進行修繕及施工所造成，與參加人無涉等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷㈥第139至140頁，並依判決格式增刪）：

㈠原告及選定人分別與被告於如附表一所示時間簽訂買賣契約，約定購買「上合居」建案中如附表一所示之系爭房地，並約定如附表一所示之買賣價金，且均已給付全數買賣價金完迄，亦均於如附表一所示之時間點交完畢。

㈡被告將「上合居」建案委由旺邦公司承攬。

㈢系爭房屋經臺灣土木技師公會鑑定後，作成系爭房屋瑕疵及修復費用之系爭鑑定報告（見外放鑑定報告附件4、5、6），兩造對於系爭鑑定報告所認之系爭房屋瑕疵內容均不爭執（惟原告主張另有其他瑕疵），另被告就瑕疵之修復費用亦不爭執（原告對於修復費用有爭執）。

㈣被告因「上合居」建案之電梯廣告不實，曾遭公平會裁處。

㈤當事人、參加人對各自提出之證物形式真正均不爭執。

五、兩造爭執要旨（見本院卷㈥第140頁，並依判決格式增刪修改文句）及本院論斷：

㈠原告依民法第359條物之瑕疵擔保之規定，就如附表二之1、2所示瑕疵及更換電梯品牌、取得許可證部分，請求減少價金，並依民法第179條之規定，請求被告返還如附表一「總請求金額」欄所示之價金，有無理由？

1.查原告主張其等分別與被告於如附表一所示時間簽訂買賣契約，約定購買「上合居」建案中如附表一所示之系爭房地，並約定如附表一所示之買賣價金，且均已給付全數買賣價金完迄，亦均於如附表一所示之時間點交完畢，惟系爭房屋有如附表二之1、2所示之瑕疵，且系爭房屋室內電梯品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，又無使用許可證等節，此有系爭鑑定報告（見外放鑑定報告附件4、5、6）及補充鑑定報告（見本院卷㈤第395至519頁）、公平會公處字第112081號處分書、全國建築管理資訊系統-昇降設備/機協停車設備資料查詢結果等件為佐（見本院卷㈢第395至398頁；本院卷㈣第65頁），而被告對上開情節並不爭執（見不爭執事項㈠、㈢、㈣），堪信原告此部分主張為真實。

2.原告進而就系爭房屋如附表二之1、2所示之瑕疵，及電梯之品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，又無使用許可證等情，依民法第359條之規定，請求減少價金，被告則以前情置辯。茲說明如下：

⑴就附表二之1、2之瑕疵部分：

①按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，民法第359條定有明文。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為

必要（最高法院89年度台上字第1538號民事裁判要旨參照）。又建築物依通常交易觀念，本應具備結構體堅固、安全、耐用、防水、防盜等功能，若有使建築物安全受損，影響居住品質甚鉅，應認該建築物之價值、通常效用及契約預定效用有所減少，而有物之瑕疵存在。

②經查，本件於審理時先依原告之聲請，送往臺灣土木技師公會鑑定系爭房屋有無如附表二之1、2所示之瑕疵，經該公會鑑定後提出系爭鑑定報告書及補充鑑定報告附卷為憑，而兩造對於上開鑑定之瑕疵內容均不爭執，被告就瑕疵之修復費用亦不爭執，惟原告主張另有其他瑕疵，及對於修復費用有爭執（見不爭執事項㈢），然按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段及第270條之1第1項第3款、第3項之規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第246號民事裁判意旨參照）。兩造於本件審理中，就鑑定機關加以合意（見本院卷㈡第150至151頁），表示均認同其公正性及專業性，自屬兩造成立證據契約，則兩造對於此一鑑定機關所出具之鑑定報告，不得再就其公正性及專業性一事爭執，況系爭鑑定報告已就鑑定程序及鑑定方法詳為陳述及說明（見外放鑑定報告，及本院卷㈤第395至519頁補充鑑定報告），其實際實施鑑定之人即林奇正建築師復經本院傳喚到場具結作證，由本院及兩造

針對系爭鑑定報告內容之產生及判斷標準予以訊問及發問（見本院卷㈥第364至473頁），本件上開鑑定與一般鑑定程序或原則無違，亦無何違背常理之處，本院自當予以採納。是原告主張系爭鑑定報告及補充鑑定報告有諸多疏漏，且修復費用多有低估，故不可採認等語，即非可採。

③又依系爭鑑定報告之內容可知，系爭房屋如附表二之1、2所示瑕疵之原因，或為施工瑕疵或為設計不良所致（見外放鑑定報告第80至82頁），核均應屬系爭房屋交屋前已存在之情形，而建築物依通常交易觀念，本應具備結構體堅固、安全、耐用、防水、防盜等功能，業如上述，然系爭房屋確有如附表二之1、2所示之磁磚空鼓、滲水瑕疵等各項瑕疵，致系爭房屋之安全、防水等效用受到減損，足以影響建築改良物本身之使用及其價值，則原告依民法第359條之規定，就如附表二之1、2所示之瑕疵，請求減少價金價金，自屬有據。又依系爭鑑定報告之鑑定結論，如附表二之1、2所示之瑕疵修復費用分別為22萬8,220元、8萬5,463元（見外放鑑定報告第101頁），從而，原告按前揭修復費用請求減少價金後，復依民法第179條之規定，請求被告返還已受領之價金，自屬有據，應予准許。

④被告雖辯稱原告就如附表二之1、2所示瑕疵請求減少價金，已罹於民法第365條第1項規定之6個月除斥期間等語，並提出通知修繕日期整理表、上合居住戶大會建議事項及簽到表為據（見本院卷㈥第520至524頁）。而按「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。」，民法第365條第1項固有明文。惟買受人之瑕疵通知及其後之解除權或減少價金請求權，應以買受人所通知之瑕疵內容為準；倘買受人於前次通知時，尚未發現或具體通知其後始發現之瑕疵，自難認該等瑕疵之減少價金請求權已自前次通知時起算其6個月之除斥期間。經查，被告所提出之資料雖

可證明原告及選定人曾參與110年9月26日之住戶大會，惟觀諸當日住戶會議及建議事項之書面內容，並無原告及選定人所通知瑕疵之具體項目，僅記載關於社區正面外牆保固延長、欄杆材質更換、磁磚更換及導水槽設計等事項，已無從據此認定原告及選定人於該日即已就附表二之1、2所示各項瑕疵，依民法第356條規定為具體通知。再者，原告主張於前揭住戶大會後，被告曾於111年3月1日至同年8月25日期間陸續至系爭房屋進行修繕乙節，為被告所不爭執（見本院卷㈦第157頁），而如附表二之1、2所示之瑕疵，均係於上開修繕期間後始陸續發現，此有原告提出通訊軟體LINE對話紀錄文字檔、截圖及照片附卷為憑（見113年8月9日民事補正㈡狀外放隨身碟內，檔案夾：B15ＡＯ４；A5ＡＯ５），而被告對原告所列各項瑕疵之通知時間，亦曾表示不爭執（見本院卷㈥第136頁），則如附表二之1、2所示之瑕疵既係在111年3月1日至同年8月25日修繕期間之後始陸續新發現之瑕疵，於110年9月26日前揭住戶大會時，原告及選定人自無從就各該嗣後始發現之瑕疵為具體通知，亦無從逕以110年9月26日作為本件減少價金請求權之6個月除斥期間起算日。又原告於111年11月22日之起訴狀內，就系爭房屋之上開瑕疵，已具體表明依民法第359條之規定請求減少價金等旨（見本院卷㈠第137頁），而被告於111年12月21日收受該起訴狀繕本（見本院卷㈡第107頁），因而知悉原告及選定人已就附表二之1、2所示瑕疵行使減少價金請求權。是本院認依現有事證，原告於通知各該瑕疵後，即於前開期間內以起訴方式對被告行使減少價金請求權，尚難認已逾民法第365條第1項所定之6個月除斥期間。被告此部分抗辯，尚屬無據。

⑵就電梯部分：原告主張系爭房屋內之室內電梯品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，又欠缺使用許可證，與被告對外銷售之廣告不符，亦屬瑕疵範圍等語，並提出公平會處分書、通訊軟體LINE通話紀錄、全國建築管

理資訊系統-昇降設備/機協停車設備資料查詢結果為佐（見本院卷㈢第395至398頁；本院卷㈣第45至65頁）。被告則辯稱系爭房屋均為成屋買賣，原告及選定人購買前均曾至現場確認，並知悉電梯品牌為「崇友牌」，且被告均有以口頭告知並未申請使用許可證等語，並提出電梯操作使用手冊、交屋清單為據（見本院卷㈣第79至107頁、第131頁、第149頁）。經查：

①關於系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證乙節，觀諸原告所提之通訊軟體LINE通話紀錄截圖，原告於111年4月18日曾主動表示：「但電梯無竣工許可」、「不知道日後會不會被抽驗到」、「請阿邦協助釐清一下解惑」、「當初買屋沒說」等語（見本院卷㈣第47至49頁），被告之員工則回稱：「當初賣屋屋有說明，電梯是電梯預留機坑」、「如果一開始就申請電梯，日後每年都須要有合格消防安檢，安檢證明須有合格牌照的保養廠商，按定時定檢後才會開出消防合格証，這對大家來說會被廠商綁死」、「另外：合格申請電梯，也會增加房屋稅」、「有登記合格電梯的政府才會抽查，因為每年都會有消防安檢」、「嗯...除非有人檢舉...」、「那就會被列管登記，然後每年都要有保養資料，廠商會幫忙申報合格消防檢驗，然後房屋稅會增加」、「因為是這樣，宜蘭幾乎沒有案例（因為都是沒有合格照）」、「看圖面，畫叉叉就是沒有，只是預留位置」、「圖面叉叉代表坑間表示，如有申請，電梯車廂內會貼上合格許可証」、「如果是合法電梯的許可證，必須跟保養廠商簽合約，而且是每個月都要保養檢查，完整紀錄12個月，呈報政府單位，才會給許可證，少1個月都不行」等語（見本院卷㈣第51至63頁），上開對話係原告於本件訴訟前與被告員工之往來內容，且係原告就系爭房屋內電梯之使用許可情形主動詢問後，被告員工所為之說明；衡情斯時該員工並無為被告虛構有利事實之明顯動機，其所述內容亦與被告所辯大致相符，是

被告辯稱於銷售時已曾向原告及選定人說明系爭房屋之室內電梯並未申請使用許可證乙節，尚非全然無據。而原告於上開對話中固曾表示「當初買屋沒說」，然此係原告之單方陳述，與其餘對話內容相互觀察，尚不足據此逕認被告於締約前確未告知該事項。此外，原告亦未提出其他足以證明被告於締約時曾向其保證系爭房屋之室內電梯已取得使用許可證之客觀事證，是尚難認兩造間之買賣契約就系爭房屋之室內電梯已取得使用許可證乙事有所約定。

②再按「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並未明定『廣告為要約』或『廣告必為契約內容之一部』，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬『要約引誘』之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之『要約』，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部。」（最高法院92年度台上字第2694號民事裁判意旨參照）。查就系爭房屋之室內電梯品牌部分，依原告所提出之公平會處分書，固足認被告曾因「上合居」建案對外廣告標榜使用「TOSHIBA節能電梯」，但實際使用為「崇友牌」電梯乙節，而遭公平會裁罰（見不爭執事項㈣）。然上開處分所至多僅能證明被告對外銷售廣告中曾就電梯品牌為上開之記載，尚不足以逕認兩造就原告及選定人所購買之系爭房屋內之電梯，於締約時仍以「TOSHIBA節能電梯」作為買賣契約上應交付之標的內容。

③蓋原告及選定人購買系爭房地時，系爭房屋業已完成並取得使用執照，兩造間所為者為現況成屋買賣，並非預售屋交易；於締約及交屋時，系爭房屋內之電梯均已實際存在

而可供買受人現場查看。且系爭房地點交時之交屋清單，明確記載「崇友電梯說明書及保固書」，並經原告及選定人簽名確認（見本院卷㈣第107頁、第131頁、第149頁），堪認原告及選定人於締約及交屋階段，均有實際確認系爭房屋內電梯之機型、品牌及相關文件之機會，且最遲於交屋時已可知悉實際交付之電梯品牌為「崇友牌」，而非「TOSHIBA節能電梯」，而原告既係以現況成屋方式購買系爭房屋，於締約時即已有具體實物可供查看，且交屋文件復明確記載「崇友電梯說明書及保固書」，如原告及選定人認電梯品牌為其等締約之重要條件，自應於締約時即就此事項提出確認或異議。然依現有卷證，尚無證據足認兩造於簽訂買賣契約時，另有將「TOSHIBA節能電梯」品牌列為契約標的或被告應負交付義務之約定。是縱被告過去對外廣告曾有標榜「上合居」建案使用「TOSHIBA節能電梯」之不實廣告行為，亦不能僅以該廣告內容，即逕認其當然成為兩造間個別成屋買賣契約之內容。

④復且，系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證部分，應與電梯品牌是否符合廣告標示分別判斷。系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證，固有原告提出之全國建築管理資訊系統資料可參，然「實際使用之電梯品牌」與「是否取得使用許可證」本屬不同之交易事項；前者係電梯之識別及規格問題，後者則涉及設備之法定使用資格。被告縱曾於廣告中以「電梯透天別墅」等文字對外銷售，亦不能僅憑該文字，即逕推論其所交付之電梯當然具有使用許可證。尤以本件係現況成屋買賣，原告及選定人於締約時已有電梯實物可供查看，業如前述，且依上揭通訊體體LINE對話內容可知，被告員工於原告詢問時亦曾說明系爭房屋之電梯未申請使用許可證之原因及相關情形，原告復未能證明兩造於買賣契約中曾約定被告應交付具有使用許可證之電梯，或被告曾以系爭房屋之室內電梯已取得使用許可證作為締約之保證，則尚難僅因系爭房屋之室內電梯未取得使

用許可證，即認其欠缺兩造約定之品質或構成民法上物之瑕疵。

⑤從而，本件固可認被告過去對外廣告曾有將「TOSHIBA節能電梯」作為建案設備內容之表示，且實際交付之電梯為「崇友牌」，然依兩造締約及交屋時之具體情形，該廣告內容尚不足認已成為個別買賣契約之內容；又原告未能證明兩造曾約定系爭房屋之室內電梯應具備使用許可證，亦未證明系爭房屋之室內電梯因未取得使用許可證而欠缺兩造約定或通常應有之使用效用。是原告主張被告因系爭房屋內之電梯品牌與廣告不符及未取得使用許可證，而應負物之瑕疵擔保責任，並據此請求減少價金，均屬無據。

㈡如法院認依民法第359條規定請求無理由，則原告依民法第360條物之瑕疵擔保之規定，主張被告有故意不告知物之瑕疵，而請求不履行之損害賠償，有無理由？

1.本院就附表二之1、2所示之瑕疵，認原告得依民法第359條之規定，請求減少價金，業如前述，則原告另依民法第360條規定請求被告給付部分，因原告請求擇一為有利判決，原告之訴既經准許而無庸再行審究，併予敘明。

2.至原告復主張系爭房屋之室內電梯品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，又欠缺使用許可證，亦屬瑕疵範圍等情，而依民法第360條之規定，請求損害賠償等語。惟依兩造締約及交屋時之具體情形，該廣告內容尚不足認已成為個別買賣契約之內容，且原告未能證明兩造曾約定系爭房屋之室內電梯應具備使用許可證，亦未證明系爭房屋內之電梯因未取得使用許可證而欠缺兩造約定或通常應有之使用效用，是系爭房屋內之電梯品牌與廣告不符及未取得使用許可證，尚難認屬物之瑕疵，業經本院說明如前，是原告再執此主張被告應依民法第360條之規定，負損害賠償之責，亦屬無據。

㈢原告依民法第227條第1項準用226條之規定，請求被告就系爭房屋瑕疵負損害賠償之責，有無理由？

1.就附表二之1、2所示之瑕疵，本院認原告得依民法第359條之規定，請求減少價金，業如上述，則原告另依民法第227條第1項規定請求被告給付部分，因原告請求擇一為有利判決，原告之訴既經准許而無庸再行審究，附予敘明。

2.至原告復主張系爭房屋之室內電梯品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，又未取得使用許可證，被告所為之給付為不完全給付，而依民法第227條第1項之規定，請求損害賠償等語。按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」，民法第227條第1項定有明文。查兩造間所為者為現況成屋買賣，並非預售屋交易；於締約及交屋時，系爭房屋內之電梯均已實際存在而可供買受人現場查看品牌、是否有檢附許可證，且系爭房地點交時之交屋清單，明確記載「崇友電梯說明書及保固書」，並經原告及選定人簽名確認，足見原告及選定人於締約及交屋階段，均有實際確認系爭房屋內電梯之機型、品牌及相關文件之機會，且最遲於交屋時已可知悉實際交付之電梯為「崇友牌」，而非「TOSHIBA節能電梯」，如原告及選定人認電梯品牌為締約之重要條件，自應於締約時即就此事項提出確認或異議；另原告亦未能證明兩造曾約定系爭房屋之室內電梯應具備使用許可證，亦未證明系爭房屋之室內電梯因未取得使用許可證，而欠缺兩造約定或通常應有之使用效用之情形，此均經本院說明如前，而系爭房屋之室內電梯之實際品牌及未取得使用許可證之狀態，既於兩造締約前即已存在，且原告及選定人於締約及交屋時均有機會查知，則被告依買賣契約所為之現況交付，尚難認有何不符合債務本旨之情形，自無不完全給付可言，故原告依民法第227條第1項準用第226條之規定，請求被告給付，自無所據。

㈣原告就上開瑕疵，依民法第195條第1項之規定，請求精神慰撫金，有無理由？

按「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」，民法第195條第1項前段亦有明定。又「不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額。」（最高法院92年度台上字第164號裁判意旨參照）。原告固主張因系爭房屋有如附表二之1、2所示之瑕疵及電梯品牌不實、未取得許可證等情，致其等居住安寧之人格法益受侵害，惟依上說明，仍須已達情節重大程度，始符合民法第195條第1項前段所定要件，而得請求賠償慰撫金。經查，原告主張之如附表二之1、2所示之瑕疵多位於屋簷、門前石階、陽台、外牆等室外處，對照臺灣土木技師公會至現場鑑定時拍攝之照片可見，磁磚僅有空鼓，並未見有何碎裂、破裂之情，外牆或地坪雖有白華或填縫不實或受潮等情（見系爭鑑定報告第4001至4029頁），然並不影響原告及選定人主要活動區域之客廳、餐廳、臥室等空間之正常使用，堪認上開瑕疵對於一般居家生活影響極為輕微。而原告及選定人主張其等因上開瑕疵所受精神上痛苦，復未提出任何客觀事證以為證明，且被告亦多次表明願意修繕，惟因原告無法信任被告，而拒絕修繕，欲請求減少價金或損害賠償，業如前述，是本院考量原告及選定人主張之上開瑕疵程度輕微，且對於居家生活主要活動區域造成之影響有限，及被告多次表明願意主動修繕等情，認為對原告及選定人居住安寧之人格利益，尚未達情節重大之程度；另就電梯品牌與廣告不符及未取得使用許可證部分，本院認並非屬瑕疵，亦如前述，故原告依民法第195條第1項之規定請求精神慰撫金，於法均屬無據。

㈤原告就系爭房屋如附表二之1、2所示瑕疵，及電梯品牌廣告不實，又欠缺使用許可證，依消保法第51條之規定，請求懲罰性賠償金，有無理由？

1.按「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，

於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。」；「商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。」，消保法第7條第1項、第2項分別定有明文。上開條文規定於第2章「消費者權益」之第1節「健康與安全保障」，佐以消保法第1條明定該法之立法目的，在於保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，可見上開規定旨在規範商品或服務應具備安全性與衛生性，以保護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產，不致因所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而受到危害。至商品因本身缺陷或不具安全性，致毀損、滅失或不堪使用而生之財產上損失，與消費者之健康與安全保障並無直接關係，消費者得依民法瑕疵擔保責任或債務不履行等規定請求賠償，應不在消保法第7條規定保護範圍之列（最高法院111年度台上字第339號民事裁判意旨參照）。又「觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：『㈠消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。㈡本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆』等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修正前第項所稱『安全或衛生上之危險』，指商品或服務欠缺安全性，而所謂『欠缺安全性』，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之『商品責任』規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之

列。」（最高法院106年度台上字第1號民事裁判要旨參照）。準此，關於商品因本身缺陷或不具安全性，致毀損、滅失或不堪使用而生之財產上損失（商品自傷）並非消保法保護法益之列，為我國實務向來之穩定見解。而「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。」，消保法第51條亦有明文。惟按消費者與企業經營者間就商品，或服務發生爭議，消費者團體或消費者個人依消保法之規定起訴者，雖均有該條規定之適用，但以按該法所提之訴訟為限。而消保法第51條所定「依本法所提訴訟」之要件，係指依消保法之法條，如消保法第7條第3項、第8條第1項、第9條、第20條第3項、第23條第1項、第49條、第50條等為訴訟標的所提起之訴訟，並不及民法或其他法律規定所提起之訴訟（最高法院101年度台上字第122號、第744號民事裁判意旨參照）。

2.依上開說明，可知消保法第7條第1項規定係在保護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產不致因所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性而受到危害。而原告主張之系爭房屋因有如附表二之1、2所示之諸多瑕疵，致其須支出瑕疵修復費用之損失，係屬商品本身瑕疵之損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定請求，並無消保法第7條第1項規定適用之餘地。是原告依消保法第51條規定，就系爭房屋如附表二之1、2所示之瑕疵，併請求被告應賠償懲罰性賠償金，自屬無據。

3.至關於電梯品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，又欠缺使用許可證部分，本院認並非屬瑕疵，業如前述。且依原告之主張，仍僅係系爭房屋之電梯本身之品質或契約履行問題，並未涉及因商品本身缺陷致消費者之生命、身體或其他財產權受侵害之損害，原告亦未舉證證明系爭房屋內之電梯因未取得使用許可證，即當然具有危及消費者生

命、身體或其他財產安全之缺陷，或原告自身之生命、身體、健康或固有財產因此受有損害之情形。是就此部分亦難認有消保法第7條第1項規定之適用，原告自無從依消保法第51條之規定請求懲罰性賠償金。

4.又「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。」，消保法第22條雖有明文。惟「消保法第51條規定責令企業經營者就因不實廣告所致消費者之損害負賠償責任，主要在維護交易安全，保障填補消費者因信賴廣告所受之利益損害。是於計算懲罰性賠償金，應以消費者因信賴不實廣告所受損害額為基準。」（最高法院113年度台上字第110號民事裁判要旨參照）。經查，兩造為現況成屋買賣，並非預售屋交易，於締約及交屋時，系爭房屋均已完成，系爭房屋內之電梯亦已實際裝設而存在，原告及選定人均有現場查看、確認電梯品牌及相關設備文件之機會；且系爭房地點交時之交屋清單，已明確記載「崇友電梯說明書及保固書」，並經原告及選定人簽名確認，足見原告及選定人於締約及交屋時，即有知悉系爭房屋內之電梯實際品牌之可能，且至遲於交屋時已知悉實際交付之電梯為「崇友牌」，而非「TOSHIBA節能電梯」。再參酌原告並未舉證證明其係因信賴被告廣告所標示之「TOSHIBA節能電梯」，而就系爭房地提高購買價格、增加支出，或受有其他財產上損害；亦未證明「崇友牌」電梯之品質或使用效用有何低於「TOSHIBA節能電梯」之具體情形，則縱認被告過去對外確有標榜使用「TOSHIBA節能電梯」之廣告不實情形，原告既係於已有成品可供檢視之情況下購買系爭房地，且於交屋時即已知悉實際交付之電梯品牌，尚難逕認原告有因信賴該不實廣告而受有損害。至於系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證部分，原告並未舉證證明被告所為之廣告曾就系爭房屋之室內電梯具有使用許可證乙節為任何表示，自無從僅因系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證，即認被告有違反消保法第22條之廣告不實情形。從而，原告依消保法第22條、第

51條之規定，請求被告給付懲罰性賠償金，亦屬無據。

㈥原告以「上合居」建案之電梯品牌並非「TOSHIBA節能電梯」而為「崇友牌」，被告因而遭公平會裁罰廣告不實，而依公平交易法第31條之規定，請求懲罰性賠償金，有無理由？

1.按「事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。」；「法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之3倍。」，公平交易法第30條、第31條第1項定有明文。又觀諸公平交易法第31條第1項之立法理由為：由於被害人常因損害額不大或甚難證明實際之損害範圍，致不願或不能向侵害人請求損害賠償，此種情形將造成對不法侵害行為之縱容或鼓勵。爰參照美國立法例，明定法院因被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償，但不得超過已證明損害額之3倍等語，可見此條規定係為避免造成對不法侵害行為之縱容或鼓勵，而對事業如有故意侵害被害人之情況時，所課予之一種懲罰性賠償。

2.經查，公平會雖曾對被告銷售之「上合居」建案作成廣告不實之處分，認被告於廣告中宣稱使用「TOSHIBA節能電梯」，但實際使用「崇友牌」電梯之行為，涉及違反公平交易法第21條之規定。然該處分係就被告對外廣告行為是否構成不實表示所為之行政法上判斷，至於原告及選定人於個別買賣契約關係中是否因此受有損害，以及該損害與被告前開廣告行為間是否具有相當因果關係，仍應依個案具體交易情形判斷，並由主張損害賠償之原告就其有利於己之事實負舉證責任。而兩造間為現況成屋買賣，並非預售屋交易，於締約及交屋時，系爭房屋均已完成，系爭房屋內之電梯亦已實際裝設而存在，原告及選定人均有現場查看、確認電梯品牌及相關設備文件之機會；且系爭房地點交時之交屋清單，已明確記載「崇友電梯說明書及保固書」，並經原告及選定人

簽名確認，足見原告及選定人於締約及交屋時，即有知悉系爭房屋內之電梯實際品牌之可能，且至遲於交屋時已知悉實際交付之電梯為「崇友牌」，而非「TOSHIBA節能電梯」。再參酌原告並未舉證證明其係因信賴被告廣告所標示之「TOSHIBA節能電梯」電梯，而就系爭房地提高購買價格、增加支出，或受有其他財產上損害；亦未證明「崇友牌」電梯之品質或使用效用有何低於「TOSHIBA節能電梯」電梯之具體情形，則縱認被告過去對外確有標榜使用「TOSHIBA節能電梯」電梯之廣告不實情形，原告既係於已有成品可供檢視之情況下購買系爭房地，且於交屋時即已知悉實際交付之電梯品牌，均經本院說明如前，是尚無從逕認原告係因信賴該不實廣告而作成購買系爭房地之決定，或因該廣告而受有財產上之損害。至系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證部分，原告並未舉證證明被告所為之廣告，曾就系爭房屋之室內電梯具有使用許可證乙節為任何表示，自無從僅因系爭房屋之室內電梯未取得使用許可證，即認被告就此部分亦有違反公平交易法第21條之廣告不實情形。

3.從而，原告既未舉證證明被告對外銷售廣告所標榜之「TOSHIBA節能電梯」，係其決定購買系爭房地之重要或關鍵因素，亦未證明因信賴該廣告而受有何具體損害，則公平會前開行政處分所認定之廣告不實行為，尚不足以逕認原告於本件個別買賣關係中即受有損害，或該損害與被告廣告行為間具有相當因果關係。從而，原告依公平交易法第31條第1項規定，請求被告給付懲罰性賠償金，亦難認有據。

㈦末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」；「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。」，民法第229條第2項、第3

項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查原告對被告前開之物之瑕疵擔保減少價金請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，參諸前述規定，則原告併請求起訴狀繕本送達之翌日起即111年12月22日（見本院卷㈡第107頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第359條之規定請求減少價金，復於減少之範圍內，請求被告將已受領價金返還，即被告應給付原告及選定人各如附表一「本院判准金額」欄所示之金額，及自111年12月22日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

八、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。原告就其勝訴部分，雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

民事庭審判長法　官　鄭貽馨

法　官　謝佩玲

法　官　黃千瑀

以上正本係照原本製作。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

書記官 張雨萱

附表一：

| 編號 | 當事人 | 住戶編號 | 契約簽立時間 | 買賣總價金（新臺幣） | 點交時間 | 請求項目 | 請求金額（新臺幣） | 本院判准金額（新臺幣） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A04 | 宜蘭縣○○鄉○○路000○00號（B15） | 109年9月6日（本院卷㈢第329至342頁） | 1,250萬元 | 109年10月28日點交（本院卷㈠第13頁） | 如附表二之1之瑕疵修復費用 | 22萬8,220元 | 22萬8,220元 |
| | | | | | | 電梯品牌廣告不實且未取得使用許可證，請求更換電梯及取得使用許可證費用 | 80萬元 | 無 |
| | | | | | | 因上開瑕疵致居住安寧權受損之精神慰撫金 | 50萬元 | 無 |
| | | | | | | 因上開瑕疵之懲罰性賠償金 | 102萬8,220元 | 無 |
| | | | | | | 總請求金額 | 255萬6,440元 | 22萬8,220元 |
| 2 | A05（選定人） | 宜蘭縣○○鄉○○路000○00號（A5） | 108年11月16日（本院卷㈠第225至251頁） | 1,300萬元 | 109年1月12日點交（本院卷㈠第231頁） | 如附表二之2之瑕疵修復費用 | 8萬5,463元 | 8萬5,463元 |
| | | | | | | 電梯品牌廣告不實且未取得使用許可證，請求更換電梯及取得使用許可證費用 | 80萬元 | 無 |
| | | | | | | 因上開瑕疵致居住安寧權受損之精神慰撫金 | 50萬元 | 無 |
| | | | | | | 因上開瑕疵之懲罰性賠償金 | 88萬5,463元 | 無 |
| | | | | | | 總請求金額 | 227萬0,926元 | 8萬5,463元 |
| 原告及選定人請求金額總計 | | | | | | | 482萬7,366元 | 31萬3,683元 |

附表二之1：宜蘭縣○○鄉○○路000○00號（B15）

| 編號 | 瑕疵項目 | 勘查結果 | 瑕疵原因 |
|---|---|---|---|
| 1 | 1樓屋簷滴白華 | 磁磚空鼓、受潮及白華 | 1.水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。<br>2.因為填縫不實或施工瑕疵恐與雨水直接接觸，分析出白色的鹽類附著物質，在水份蒸發之後，產生白華。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 3.未施作滴水線。 |
| 2 | 1樓屋簷磁磚空鼓 | 磁磚空鼓、受潮及白華 | 1.水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。<br>2.因為填縫不實或施工瑕疵恐與雨水直接接觸，分析出白色的鹽類附著物質，在水分蒸發之後，產生白華。 |
| 3 | 1樓屋簷白華滴車 | 該車輛不在現場 | （無） |
| 4 | 門前石階長期處於潮濕 | 石階受潮 | 設計未考量室外因素或局部施工不良導致。 |
| 5 | 2樓陽台施工瑕疵 | 1.磁磚空鼓<br>2.收邊瑕疵 | 1.水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。<br>2.因為施工不良，導致收邊瑕疵。 |
| 6 | 3樓陽台施工瑕疵 | 1.木紋磁磚汙損<br>2.磁磚空鼓、破孔及汙損<br>3.收邊瑕疵 | 1.因為品質或施工不良導致磁磚汙損。<br>2.水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。<br>3.因為施工不良，導致收邊瑕疵及破孔。 |
| 7 | 3樓後房間廁所外牆白華 | 現況未發現 | （無） |
| 8 | 4樓陽台施工瑕疵 | 1.牆磁磚受潮及空鼓<br>2.木紋磁磚空鼓、受潮及白華<br>3.收邊及填縫瑕疵<br>4.抿石子受潮、白華及收邊瑕疵 | 1.水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。<br>2.因為填縫不實或施工瑕疵恐與雨水直接接觸，分析出白色的鹽類附著物質，在水份蒸發之後，產生白華。<br>3.因為施工不良，導致收邊及填縫瑕疵。 |
| 9 | 4樓陽台馬賽克磁磚瑕疵 | 填縫瑕疵 | 因為施工不良，導致填縫瑕疵。 |
| 10 | 4樓後陽台女兒牆滲水 | 磁磚受潮 | 設計未考量室外因素或局部施工不良導致。 |
| 11 | 4樓前陽台女兒牆二丁掛損毀 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 12 | 4樓前陽台女兒牆磁磚及木紋磚空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 13 | 2樓前陽台女兒牆抿石子施工瑕疵 | 收邊瑕疵 | 因為施工不良，導致收邊瑕疵。 |
| 14 | 1樓廚房牆壁滲水及壁癌 | 牆壁受潮 | 1.恐因施工不良或施工震動過大影響既有防水層失效或損壞，以致容易受潮。<br>2.既有防水層因原施工瑕疵影響其功能發揮，以致容易受潮。 |
| 15 | 1樓後陽台女兒牆滲水、空鼓、外牆白華 | 外牆受潮及白華 | 因為填縫不實或施工瑕疵恐與雨水直接接觸，分析出白色的鹽類附著物質，在水份蒸發之後，產生白華。 |
| 16 | 1樓內部磁磚空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 17 | 2樓內外部磁磚空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 18 | 3樓內外部磁磚空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 19 | 4樓前陽台門口牆面空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 20 | 4樓後陽台門口牆面空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 21 | 頂樓磁磚空鼓 | 磁磚空鼓 | 水泥砂漿層與牆體基層不密實造成空鼓。 |
| 22 | 1樓汙水管內有水泥塊 | 管路輕微淤積 | 1.管路配置淤積。<br>2.內有殘留砂漿。<br>3.油垢結塊。 |
| 23 | 2樓陽台堵塞淹水 | 管路輕微淤積 | 1.管路配置淤積。<br>2.內有殘留砂漿。<br>3.油垢結塊。 |

## 附表二之2：宜蘭縣○○鄉○○路000○00號（A5）

| 編號 | 瑕疵項目 | 勘查結果 | 瑕疵原因 |
|---|---|---|---|
| 1 | 1樓屋簷白華滴車 | 無法辨識 | （無） |
| 2 | 1樓陰井積水 | 現況積水 | 因為汙水管線控制閥未設計排水，導致積水。 |
| 3 | 2樓前陽台洗石子受潮、矽利康填縫瑕疵 | 1.欄杆支柱未固定<br>2.抿石子受潮、白華及填縫瑕疵 | 1.因為填縫不實或施工瑕疵恐與雨水直接接觸，分析出白色的鹽類附著物質，在水份蒸發之後，產生白華。<br>2.因為施工不良，導致填縫瑕疵及支柱未固定。 |
| 4 | 2樓前陽台和隔壁圍牆施工瑕疵 | 填縫瑕疵 | 因為施工不良，導致填縫瑕疵。 |
| 5 | 3樓前陽台施工瑕疵 | 1.鐵絲外漏<br>2.填縫瑕疵<br>3.排水孔蓋遺失 | 因為施工不良導致鐵絲外漏、填縫瑕疵及排水孔蓋遺失。 |
| 6 | 4樓前陽台牆壁磁磚白華 | 磁磚白華 | 因為填縫不實或施工瑕疵恐與雨水直接接觸，分析出白色的鹽類附著物質，在水份蒸發之後，產生白華。 |
| 7 | 4樓前陽台木紋磚排列不合理 | 現況無明顯施工瑕疵 | （無） |